

AD-ORNO d.o.o. u stečaju
KOSI 68 - VIŠKOVO
OIB: 22723151457
STEČAJNA UPRAVITELJICA
ANA VIČEVIĆ GRAČANIN, odvjetnica iz Čavli
ŠUŠNJEVAC 3 – 51 219 ČAVLE

Čavle, 18. veljače 2021. godine

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Zadarska 1-3

51 000 Rijeka

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: St-65/2015

Dužnik: AD-ORNO d.o.o. u stečaju, Viškovo, Kosi 68, OIB: 22723151457

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA OD 19. prosinca 2020. – 18. Veljače 2021. godine

Rješenjem Trgovačkog suda Rijeci, Posl.br. St-65/2015 od 11. lipnja 2015. godine otvoren je stečajni postupak nad *AD-ORNO d.o.o. u stečaju, Viškovo, Kosi 68, OIB: 22723151457*.

Za stečajnog upravitelja imenovana je Ana Vičević Gračanin iz Čavli, Šušnjevaca 3, OIB: 75471893129.

Stečajna upraviteljica je u potpunosti preuzela poslovanje.

Stečajni postupak vodi se bez ikakvih sredstava, te se čeka prodaja nekretnine putem Općinskog suda u Rijeci u ovršnom postupku Posl.br. Ovr-4117/2018 (ranije Ovr-4246/2012).

II. STANJE STEČAJNE MASE

Imovinu u vlasništvu društva u stečaju AD-ORNO d.o.o. u stečaju čini:

- nedovršena građevina koja se nalazi na nekretnini oznake k.č. 302/8 K.o. Zamet
- nekretnina oznake k.č. 302/8, upisana u Z.k.ul. 4703 K.o. Zamet, označena kao vinograd s oranicom i pašnjakom od 771 m² sa upisanim slijedećim teretima:

1.) Temeljem Ugovora o kreditu br 301-146/2007 od 10. prosinca 2007. godine uknjižuje se pravo zalog (hipoteke) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 1.060.000,00 EUR-a u kunske protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove za korist H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB: 13667298928

2.) Na temelju Sporazumnog raskida Ugovora o građenju br 178/09 od 13. siječnja 2010. i Dodatka I sporazumnog raskida od 21. siječnja 2010. godine uknjižuje se pravo zalog na nekretninama pod A za glavicu od 1.415.003,07 kn odnosno protuvrijednosti 194.442,80 EUR-a na dan isplate prema srednjem tečaju HNB za EUR uvećano za pripadajuće kamate i troškove za korist: NOVOTEHNA d.d. Rijeka, Trg Grivica 4, OIB: 30226409054

3.) Na temelju Ugovora o zalogu nekretnine od 14. travnja 2011. godine nekretnini u A uknjižuje se pravo zalog u iznosu od 390.000,00 kn uz pripadajuće kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru za korist: KLIMAT d.o.o. Rijeka, Slavka Cindrića 6, OIB: 40556976391

4.) Na temelju ovosudskog rješenja (Općinski sud u Rijeci) od 18. rujna 2012. godine pod Posl.br. Ovr-4246/12 na stan opisan u AII zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom za korist H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB: 13667298928.

A) UNOVČENJE IMOVINE

Imovina stečajnog dužnika sastoji se od jedne jedine nekretnine.

Nekretnina nije dovršena, nije pogodna za iznajmljivanje te se sredstva za vođenje stečajnog postupka mogu stvoriti samo prodajom nekretnine.

Ovršni postupak Posl.br. Ovr-4246/12 vođen pred Općinskim sudom u Rijeci

Pred Općinskim sudom u Rijeci dana 18. rujna 2012. godine pod Posl.br. Ovr-4246/12 pokrenut je postupak ovrhe utvrđivanjem vrijednosti gore navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom za korist H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 6A, OIB: 13667298928.

Ovrhovoditelj H-ABDUCO d.d. je po pozivu Općinskog suda u Rijeci uplatio iznos od **5.000,00 kn** na sudski depozit dana **8. lipnja 2015. godine**, a nakon čega je sud i imenovao građevinskog vještaka.

Stečajni postupak je otvoren još 2015. godine, a Općinski sud u Rijeci u ovršnom postupku oznake **Posl.br. Ovr-4246/12** je dana 15. rujna 2015. godine donio Rješenje kojim je utvrdio prekid postupka radi otvaranja stečajnog postupka, a dana **16. veljače 2016. godine** donio **Rješenje kojim se oglašava nenadležnim i ustupa predmet nadležnom sudu (Trgovačkom sudu u Rijeci)**.

Međutim, predmet nije nikada ustupljen Trgovačkom sudu već je i dalje na Općinskom sudu. Stoga, je stečajna upraviteljica podneskom od 7. ožujka 2018. godine predložila nastavak postupka prodaje pred Općinskim sudom u Rijeci.

Općinski sud u Rijeci je dana 12. lipnja 2018. godine donio Rješenje kojim se nastavlja ovršni postupak.

Postupak je dobio novi **Posl.br Ovr-4117/2018.**

Dana 8. svibnja 2019. godine izvršen je očevid na listu mjesta u prisustvu građevinskog vještaka Celestine Bolić i suca Velimira Radoševića. Dana 23. svibnja 2019. godine, stečajna upraviteljica je zaprimila 1 primjerak nalaza vještaka kojim je nekretnina procijenjena na 1.800.000,00 kn. S nalazom se stečajna upraviteljica u potpunosti slaže, te je obavijestila sud da je suglasna sa izvršenom procjenom.

Nadalje, stečajna upraviteljica je uspjela nabaviti projektnu dokumentaciju – glavni projekt za građevinsku dozvolu, a kopiju koje zainteresirani kupci mogu preuzeti od stečajne upraviteljice.

Dana 30. siječnja 2020. godine održano je ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine. Na isto nije pristupio nitko za ovrhovoditelja, a iako su prvotno prigovarali da su nalaz i mišljenje vještaka preniski, dostavili su podnesak u kojem se slažu sa cijenom od 515.000,00 kn. Stoga, ih je raspravni sudac pozvao da se u roku od 8 dana očituju da li se slažu sa cijenom iz nalaza i mišljenja vještaka, a omaškom su upisali iznos od 515.000,00. Ako je tome tako, sudac će Zaključkom odrediti termin održavanja prve javne dražbe.

Budući da je za nekretninu zainteresirano više ozbiljnih kupaca, stečajna upraviteljica očekuje prodaju na 1 dražbi.

Stečajna upraviteljica je uvidom u spis utvrdila da je H-Abduco d.o.o. Zagreb kao ovršenik ispravio iznos naznačen u svom podnesku dana 3. veljače 2020. godine te je podneskom od 24. veljače zatražila hitno određivanje ročišta za prodaju. Uslijed mjera Co-Vid 19 kojim su sudovi zastali s radom na način da se ročišta nisu održavala od 20. ožujka do 2. svibnja 2020. godine, ročišta za prodaju nije bilo.

Dana 14. svibnja 2020. godine Općinski sud u Rijeci po ovršnom sucu donosi Rješenje kojim se zastane sa ovršnim postupkom na period od 3 mjeseca. Tome su se usprotivili i ovrhovoditelj i ovršenik – stečajni dužnik po stečajnoj upraviteljici jer nema razloga za zastoje, interesa za nekretninu ima i izvjesno je da će ista na 1 ročištu biti prodana.

Sukladno navedenom, stečajna upraviteljica je 1. lipnja 2020. predala podnesak kojim predlaže određivanje ročišta za prodaju.

Budući da su protekla 3 mjeseca, a da Općinski sud nije udovoljio zahtjevu ovršenika da se ovrha nastavi usprkos naputku da se radi pandemije CO-Vid-a 19 zastane s ovrhama, stečajna upraviteljica je ponovo podnijela požurnicu Općinskom sudu u Rijeci.

Stečajna upraviteljica je dana 21. rujna 2020. godine dostavila Ovršnom sudu podnesak kojim moli za hitno poduzimanje radnji i zakazivanje ročišta za prodaju.

Isto je učinio i predstavnik Ovrhovoditelja – H-Abduco d.o.o. Zagreb, Ivan Milošević s kojim je stečajna upraviteljica u stalnom kontaktu.

Budući je stečajna upraviteljica prikupila svu potrebnu dokumentaciju – glavni projekt, građevinsku dozvolu, dokaz o plaćenim komunalijama, ista svakom interesentu da primjerak navedenog.

Protekom 18. listopada 2020. godine završilo je trajanje posebnih okolnosti u smislu Zakona o interventnim mjerama i Odluke Vlade RH od 16. srpnja 2020. godine o produženju roka trajanja posebnih okolnosti propisano Čl. 8. St. 1. Zakona o interventnim mjerama do zaključno sa 18. listopada 2020. godine.

Dana 17. prosinca 2020. godine, Stečajna upraviteljica je uputila još 1 požurnicu Općinskom sudu u Rijeci u kojoj stvarno lijepo i ponizno moli da se odredi ročište za utvrđivanje vrijednosti i odmah, neposredno nakon toga 1 javna dražba.

PODUZETE RADNJE OD ZADNJEG IZVJEŠĆA

Budući da niti nakon posebne molbe nije određeno ročište za prodaju nekretnine, Stečajna upraviteljica je pisala Predsjedniku Općinskog suda u Rijeci s molbom da se odredi ročište.

Interesa ima i to velikog, te je stečajna upraviteljica već najmanje 10-torici interesenata pokazala nekretninu, kao i primila iste u svom uredu i prezentirala im projektnu dokumentaciju koju posjeduje.

B) DOSTATNOST IMOVINJE ZA NAMIRENJE TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Stečajna upraviteljica, budući da se radi o postupku u kojem do prodaje nekretnine nije moguće prikupiti sredstva za vođenje postupka, poduzima nužne radnje u stečajnom postupku.

Po prodaji nekretnine, te radnje bi se morale namiriti (platiti).

U ovom trenu to su slijedeći troškovi:

- Knjigovodstvo (53 mjeseci po 700,00 kn + pdv) – 46.500,00 kn
- Materijalni troškovi (izrada pečata, tabele, troškovi pošte, uredski materijal isl) – 10.000,00 kn
- Mobitel 50,00 kn/mj – 2.000,00 kn
- Korištenje osobnog automobila u službene svrhe – 5.000,00 kn

U ovom trenu (53 mjeseca stečajnog postupka) to je cca 62.000,00 kn + nagrada stečajnoj upraviteljici koja ovisi o unovčenju imovine.

Prodajom nekretnine, očekuje se da će svi troškovi, a koji nisu niti veliki s obzirom da stečajni postupka traje već gotovo 61 godina, bit namireni. Pokriće troškova stečajnog postupka, dakle, nije upitno. Jedine što nam treba jest odrediti ročište za prodaju nekretnine.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Očekujemo poziv za ročište za prodaju nekretnine u postupku Posl.br **Posl.br Ovr-4117/2018.**

Stečajna upraviteljica

Ana Vičević Gračanin

